

Årsredovisning

Riksbyggen
Gävlehus nr 40
Org nr: 716458-5635

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Gävlehus
nr 40 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun. Föreningen registrerades 1990-06-11. Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18.

Årets resultat är – 157 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 688 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 531 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året gått över till det redovisningsmässiga regelverket K3. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. I stället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna i normalfallet blir högre.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sättra 173:2 i Gävle kommun. På fastigheten finns byggnader med 69 lägenheter samt en samlingslokal. Byggnaderna är uppförda 1992. Adressen är Primulavägen i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	26
4 rum och kök	29
5 rum och kök	5

Total tomtarea 36 921 m²

Total bostadsarea 6 699 m²

Årets taxeringsvärde 75 127 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 127 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i GävleDala. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 484 tkr och planerat underhåll för 132 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar). Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2025.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lekplats	2021
Takunderhåll	2021
Byte ventiler	2021
Underhållsspolning	2021
Utbyte av kompressor samt utbyte av golvbrunn	2022
Takunderhåll	2023
Byte av panel på förråd och garage	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Slamsugning dagvattenbrunnar	21 363
Färg till fasader	12 639
Ytterpanel	14 212
Underhåll lekplatser	83 875

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henric Holst	Ordförande	2026
Cecilia Wendleman	Sekreterare	2027
Inga-Lena Johansson	Ledamot	2026
Lars-Erik Nyström	Ledamot	2026
Tobias Hieta	Ledamot	2026
Matilda Mattsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Svensson	Suppleant	2026
Gull-Britt Holmberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2026
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	Revisorsuppleant	2026
Viktor Ålin	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Wickbom	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan” på sid 3.

Under året har föreningen investerat i fiberanslutning. Samt har de även installerat temperaturgivare.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2025 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 882	5 686	5 415	5 327	5 334
Resultat efter finansiella poster	-158	1 048	374	1 405	1 335
Soliditet %	49	49	45	45	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	99	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	869	839	803	793	793
Energikostnad kr/kvm	171	158	145	135	131
Sparande kr/kvm	248	262	266	318	333
Skuldsättning kr/kvm	3 960	4 011	4 374	4 425	5 535
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 960	4 011	4 374	4 425	5 535
Räntekänslighet %	4,6	4,8	5,4	5,6	7,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnader för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Sparande: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör i år ett negativt resultat med 157 690 kr. Det negativa resultatet beror på högre avskrivningar på byggnad efter att föreningen gått över till redovisningsprincipen K3. Styrelsen arbetar aktivt med att se över sina kostnader, samt att identifiera möjligheter till kostnadsbesparingar för att skapa en mer hållbar ekonomi framåt. Styrelsen har valt att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 259 992	0	0	5 518 828	12 419 841	1 047 502
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 047 502	-1 047 502
Reservering underhållsfond				558 000	-558 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-132 089	132 089	
Årets resultat						-157 690
Vid årets slut	7 259 992	0	0	5 944 739	13 041 432	-157 690

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 467 343
Årets resultat	-157 690
Årets fondreservering enligt stadgarna	-558 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132 089
Summa	12 883 742

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **12 883 742**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 881 601	5 685 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 244	2 685
Summa		5 976 845	5 688 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 330 114	-2 810 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 965	-329 651
Personalkostnader	Not 6	-129 131	-264 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 688 486	-704 489
Summa rörelsekostnader		-5 557 696	-4 108 873
Rörelseresultat		419 149	1 579 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64 347	106 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-641 186	-638 630
Summa finansiella poster		-576 839	-532 059
Resultat efter finansiella poster		-157 690	1 047 502
Årets resultat		-157 690	1 047 502

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 068 939	49 003 285
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	160 072	187 712
Summa materiella anläggningstillgångar		48 229 011	49 190 997
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	104 000	104 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 000	104 000
Summa anläggningstillgångar		48 333 011	49 294 997
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	3 130	8 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	360 707	280 083
Summa kortfristiga fordringar		363 837	288 166
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 061 204	4 189 286
Summa kassa och bank		5 061 204	4 189 286
Summa omsättningstillgångar		5 425 042	4 477 453
Summa tillgångar		53 758 052	53 772 449



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 259 992	7 259 992	
Fond för yttre underhåll	5 944 739	5 518 828	
Summa bundet eget kapital	13 204 731	12 778 820	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	13 041 432	12 419 841	
Årets resultat	-157 690	1 047 502	
Summa fritt eget kapital	12 883 742	13 467 343	
Summa eget kapital	26 088 472	26 246 162	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	10 000 000
Summa långfristiga skulder		0	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 529 801	16 872 993
Leverantörsskulder	Not 17	301 174	128 815
Övriga skulder	Not 18	59 189	62 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	779 416	461 889
Summa kortfristiga skulder		27 669 580	17 526 287
Summa eget kapital och skulder		53 758 052	53 772 449



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	419 149	1 579 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 688 486	704 489
	2 107 635	2 284 049
Erhållen ränta	689	199 294
Erlagd ränta	-642 262	-667 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 466 062	1 815 416
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 013	-63 620
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	487 561	-250 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 941 610	1 501 370
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-726 500	-226 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-726 500	-226 603
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-343 192	-2 428 990
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-343 192	-2 428 990
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	871 918	-1 154 223
Likvida medel vid årets början	4 189 286	5 343 510
Likvida medel vid årets slut	5 061 204	4 189 286
Kassa och Bank BR	5 061 204	4 189 286



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats.
Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-120
Installationer	Linjär	10-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 222 376	5 021 628
Bränsleavgifter, bostäder**	597 252	597 252
Elavgifter	31 638	44 651
Övriga lokalintäkter	3 988	5 860
Övriga ersättningar	26 347	16 357
Summa nettoomsättning	5 881 601	5 685 748

*I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	500	2 685
Försäkringsersättningar	94 744	0
Summa övriga rörelseintäkter	95 244	2 685

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-132 089	0
Reparationer	-483 734	-139 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-563 453	-563 453
Försäkringspremier	-200 069	-178 633
Kabel- och digital-TV	-166 872	-162 477
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Serviceavtal	-1 524	-1 524
Obligatoriska besiktningar	-4 548	0
Snö- och halkbekämpning	-213 117	-307 302
Statuskontroll	-123 625	0
Förbrukningsinventarier	-33 747	-32 245
Fordons- och maskinkostnader	-5 470	-1 226
Vatten	-375 614	-317 938
Fastighetsel	-143 639	-128 100
Uppvärmning	-625 002	-613 295
Sophantering och återvinning	-204 253	-197 272
Förvaltningsarvode drift	-54 658	-167 937
Summa driftskostnader	-3 330 114	-2 810 411

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-319 162	-229 313
IT-kostnader	4 975	-4 004
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-17 175
Övriga förvaltningskostnader	-35 204	-28 752
Kreditupplysningar	-2 822	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 743	-18 120
Medlems- och föreningsavgifter	-5 175	-5 175
Bankkostnader	-3 646	-4 719
Övriga externa kostnader	-12 188	-19 019
Summa övriga externa kostnader	-409 965	-329 651

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-74 000	-70 791
Sammanträdesarvoden	-28 000	-32 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-101 336
Sociala kostnader	-27 131	-59 795
Summa personalkostnader	-129 131	-264 322

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 653 293	-648 928
Avskrivning Markanläggningar	-7 553	-2 518
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-23 986
Avskrivning Installationer	-27 640	-29 057
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 688 486	-704 489

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	63 658	105 726
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	63	140
Övriga ränteintäkter	626	706
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64 347	106 571

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-641 150	-638 630
Övriga räntekostnader	-36	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-641 186	-638 630

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	65 214 262	64 730 543
Mark	4 623 000	4 623 000
Tillkommande utgifter	0	483 719
Markanläggning	278 657	52 054
	70 115 919	69 889 316
Årets anskaffningar		
Byggnader, (fiberinstallation, temperaturgivare)	726 500	0
Markanläggning	0	226 603
	726 500	226 603
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 842 419	70 115 919

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-21 058 063	-20 185 246
Tillkommande utgifter	0	-199 902
Markanläggningar	-54 572	-52 054
	-21 112 635	-20 437 202
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 653 293	-648 928
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-23 986
Årets avskrivning markanläggningar	-7 553	-2 518
	-1 660 846	-675 432
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 773 481	-21 112 634

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	43 229 407	43 896 369
Mark	4 623 000	4 623 000
Tillkommande utgifter	0	259 830
Markanläggningar	216 532	224 085

Taxeringsvärden

Småhus	75 127 000	75 127 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

75 127 000	75 127 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	49 873 000	49 873 000
------------------------	------------	------------

<i>varav mark</i>	25 254 000	25 254 000
-------------------	------------	------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Vid årets början

Maskiner och inventarier	279 202	279 202
--------------------------	---------	---------

Installationer	360 200	360 200
----------------	---------	---------

639 402	639 402
----------------	----------------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

639 402	639 402
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-279 202	-279 202
-------------------------	----------	----------

Installationer	-172 488	-143 431
----------------	----------	----------

-451 690	-422 633
-----------------	-----------------

Årets avskrivningar

Installationer	-27 640	-29 057
----------------	---------	---------

-27 640	-29 057
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-279 202	-279 202
-------------------------	----------	----------

Installationer	-200 128	-172 488
----------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-479 330	-451 690
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

160 072	187 712
----------------	----------------

Varav

Installationer	160 072	187 712
----------------	---------	---------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Andra långfristiga fordringar	104 000	104 000
-------------------------------	---------	---------

Summa andra långfristiga fordringar

104 000	104 000
----------------	----------------

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	2 465	2 465
Skattekonto	665	5 618
Summa övriga fordringar	3 130	8 083

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	63 658	0
Förutbetalda försäkringspremier	213 196	200 069
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 473	79 633
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381	381
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 707	280 083

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 497 235	3 492 391
Transaktionskonto	563 970	696 896
Summa kassa och bank	5 061 204	4 189 286

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 529 801	26 872 993
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 529 801	-16 872 993
Långfristig skuld vid årets slut	0	10 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,55%	2026-03-28	7 950 000,00	0,00	0,00	7 950 000,00
SWEDBANK	3,20%	2026-03-28	8 922 993,00	0,00	343 192,00	8 579 801,00
SWEDBANK	0,86%	2026-09-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			26 872 993,00	0,00	343 192,00	26 529 801,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 26 529 801 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	274 129	128 815
Ej reskontraförda leverantörsskulder	27 045	0
Summa leverantörsskulder	301 174	128 815

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	-30	-30
Skuld sociala avgifter och skatter	59 219	62 620
Summa övriga skulder	59 189	62 590

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	24 936	26 012
Upplupna elkostnader	30 067	14 238
Upplupna vattenavgifter	36 933	30 404
Upplupna värmekostnader	73 078	75 890
Upplupna kostnader för renhållning	1 503	615
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 862	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 037	314 730
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	779 416	461 889

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 828 000	59 828 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-10

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henric Holst

Cecilia Wendleman

Inga-Lena Johansson

Lars-Erik Nyström

Tobias Hieta

Matilda Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt, Extern revisor, inträdande revisorssuppleant

Viktor Ålin, Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572523007

Dokument

Årsredovisning (95)

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-03-13 08:59:09 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM1)

Färdigställt 2026-03-17 21:08:52 CET (+0100)

Initierare

Matilda Mattsson (MM1)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Henric Holst (HH)

Identifierad med svenskt BankID som "HENRIC HOLST"

henric1986@gmail.com

Signerade 2026-03-16 08:52:06 CET (+0100)

Cecilia Wendleman (CW)

Identifierad med svenskt BankID som "Maria Cecilia Wendleman"

cissimiss@hotmail.com

Signerade 2026-03-16 19:46:50 CET (+0100)

Inga-Lena Johansson (IJ)

Identifierad med svenskt BankID som "INGA-LENA JOHANSSON"

ingalenajohansson58@gmail.com

Signerade 2026-03-13 17:29:08 CET (+0100)

Lars-Erik Nyström (LN)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS-ERIK NYSTRÖM"

larsa81@hotmail.com

Signerade 2026-03-17 08:47:14 CET (+0100)

Tobias Hieta (TH)

Identifierad med svenskt BankID som "TOBIAS HIETA"

tobias@hieta.se

Signerade 2026-03-13 10:39:35 CET (+0100)

Matilda Mattsson (MM2)

Identifierad med svenskt BankID som "MATILDA MATTSSON"

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerade 2026-03-13 09:29:22 CET (+0100)

Viktor Ålin (VÅ)

Identifierad med svenskt BankID som "VIKTOR ÅLIN"

viktor.alin@gmail.com

Signerade 2026-03-17 16:19:06 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)

Identifierad med svenskt BankID som "Kristian Lars Segerstedt"

kristian.segerstedt@borev.se

Signerade 2026-03-17 21:08:52 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572523007

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Riksbyggen nr 40, org.nr 716458-5635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 40 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 40 för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Viktor Ålin
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 21:11

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 17.03.2026 21:06

DOCUMENT ID:

H1sP4NDc-x

ENVELOPE ID:

rJ9PV4PqWg-H1sP4NDc-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, RB BRF Gävlehus nr 40.pdf
2 pages

SHA-512:

b4aead837ce02d3f7ff86b533102fab1041b61e23901cda
3a4a1db1391b8dc025fc580f776d66be358bf007422936
acbd025a39868401048643a9935c80aa1bc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	Signed	17.03.2026 21:09	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	17.03.2026 21:09	Low	IP: 94.234.75.204
VIKTOR ÅLIN	Signed	17.03.2026 21:11	eID	Swedish BankID
viktor.alin@gmail.com	Authenticated	17.03.2026 21:09	Low	IP: 62.116.240.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Gävlehus nr 40

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gävlehus nr 40 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

